



Gemeinde Walzbachtal

Ortsteil Wössingen Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufsmarkt Bäderäcker"

Endfassung
25.01.2017

Begründung mit integriertem Umweltbericht



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2 Lage und Größe des Plangebietes	5
3 Bestand	6
4 Städtebauliches Konzept	7
4.1 Baukonzept	7
4.2 Verkehrliche Erschließung	7
4.3 Technische Infrastruktur	7
5 Übergeordnete Planungen	7
5.1 Regionalplan	7
5.2 Flächennutzungsplan	9
6 Schutzvorschriften und Restriktionen	9
6.1 Natura 2000-Gebiete	9
6.2 Naturschutzgebiete	9
6.3 Landschaftsschutzgebiete	10
6.4 Naturdenkmale	10
6.5 Geschützte Biotop	10
6.6 Wasserschutzgebiete, Gewässerschutz	10
6.7 Hochwasserschutz	10
6.8 Denkmalschutz	10
6.9 Altlasten	10
7 Fachgutachten	10
7.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung	10
7.2 Schalltechnische Untersuchung	11
7.3 Raumordnerische Verträglichkeitsuntersuchung	13
Umweltprüfung	15
8 Allgemeine Umweltschutzziele	15
9 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang	16

10	Räumliche Vorgaben	17
10.1	Naturräumliche Gegebenheiten	17
10.2	Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung	17
11	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen.....	17
11.1	Schutzgut Mensch.....	17
11.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
11.3	Schutzgut Boden	19
11.4	Schutzgut Wasser.....	20
11.5	Schutzgut Klima und Luft	20
11.6	Schutzgut Landschaft.....	21
11.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
11.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	22
11.9	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante).....	22
11.10	Alternative Planungsmöglichkeiten	22
12	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	22
12.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
12.2	Schutzgut Boden	24
12.3	Schutzgut Wasser.....	26
12.4	Schutzgut Klima und Luft	26
12.5	Schutzgut Landschaft.....	26
12.6	Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs.....	26
13	Maßnahmenkonzeption.....	26
13.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	26
13.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	27
14	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	30
14.1	Art der baulichen Nutzung.....	30
14.2	Maß der baulichen Nutzung	30
14.3	Nebenanlagen.....	31
14.4	Bauweise.....	31
14.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	31
14.6	Zufahrten	31
14.7	Flächen für Versorgungsanlagen	31
14.8	Versorgungsleitungen.....	31
14.9	Grünflächen	32
14.10	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	32
14.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	32

14.12	Pflanzgebote	32
14.13	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.....	32
15	Örtliche Bauvorschriften	33
15.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	33
15.2	Werbeanlagen.....	33
15.3	Einfriedungen.....	33
15.4	Stützmauern	33
15.5	Müllbehälter	33
15.6	Gestaltung der unbebauten Flächen	33
15.7	Umgang mit Niederschlagswasser	33
16	Städtebauliche Kenngrößen.....	34

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Nahversorgung im Walzbachtaler Ortsteil Wössingen wurde in den letzten Jahren durch einen Einkaufsmarkt mit Vollsortiment am westlichen Ortstrand sichergestellt. Dieser Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² entsprach hinsichtlich Sortimentsauswahl und Größe jedoch nicht mehr heutigen Erfordernissen und wurde daher aus wirtschaftlichen Gründen im Sommer 2016 geschlossen werden. Zur zukünftigen Sicherung der Nahversorgung soll in Wössingen ein neuer Einkaufsmarkt mit vergrößerter Verkaufsfläche und erweitertem Angebot zeitnah eröffnet werden.

Der Standort des bisherigen Marktes besitzt eine hohe Akzeptanz. Er ist über die Wössinger Straße verkehrlich gut angeboten und darüber hinaus vom Ort zu Fuß oder per Rad gut zu erreichen. Mit dem Neubaugebiet „Bäderäcker“ entsteht darüber hinaus derzeit ein neuer Siedlungsschwerpunkt am westlichen Ortsrand von Wössingen. Da der Standort des derzeitigen Marktes jedoch über ein nur sehr begrenztes Flächenangebot verfügt, soll der neue Einkaufsmarkt auf der gegenüberliegenden Seite der Wössinger Straße errichtet werden. Die Verhandlungen mit möglichen Betreibern sind abgeschlossen, ebenso ist die Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen gewährleistet.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage ist daher die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Den entsprechenden Aufstellungsbeschluss hat der Gemeinderat am 15.02.2016 gefasst. Durch die derzeitige Einstufung des Plangebietes als Außenbereich ist die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Anwendung der Eingriff-/Ausgleichsregelung erforderlich.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 2607/1 sowie 2622/1. Ebenfalls miteinbezogen wird ein Teil des Flurstückes 10858 (Wössinger Straße), um die geregelte Einfahrt in den Markt zu sichern. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,11 ha.

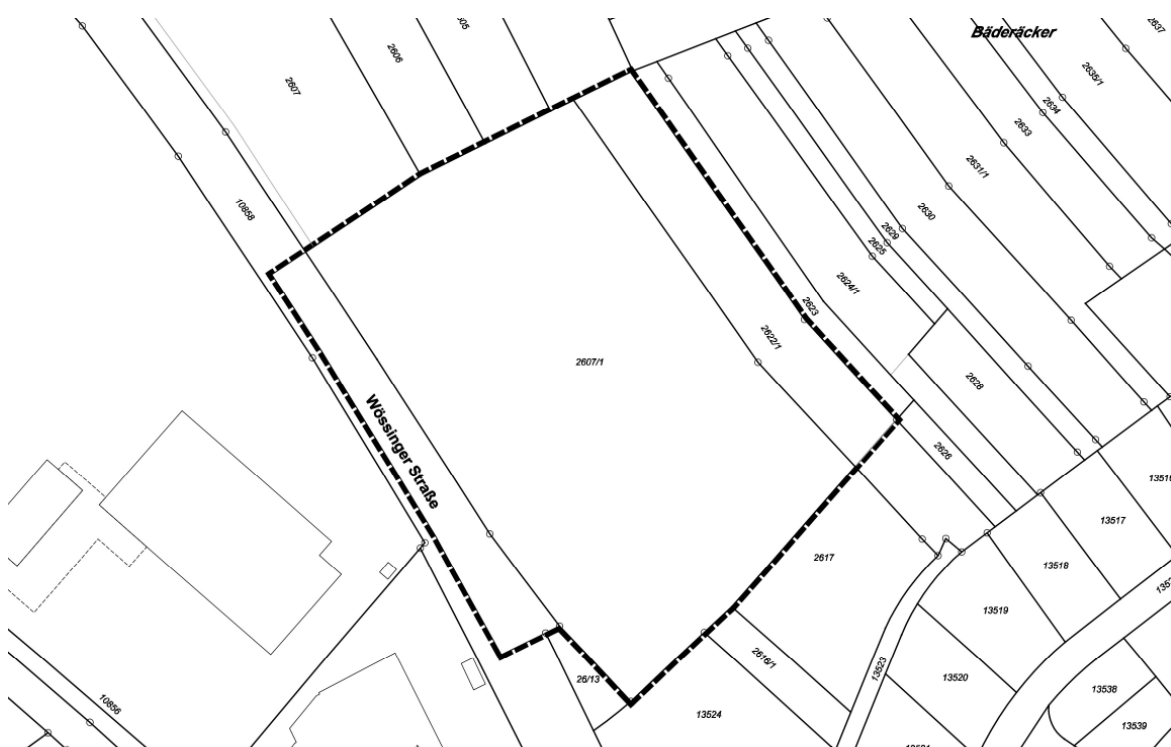


Bild 1: Geltungsbereich, freier Maßstab

3 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wössingen in direkter Angrenzung zur Wössinger Straße. Die Fläche ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Entlang der Wössinger Straße besteht eine Böschung mit einigen Gehölzen.

Das Plangebiet besitzt eine deutlich ausgeprägte Topografie und steigt von Südwesten bis zur nordöstlichen Plangebietsgrenze um ca. sieben bis zehn Meter an. Richtung Südosten besteht darüber hinaus ein Quergefälle von bis zu fünf Meter.

Die Umgebung des Plangebietes ist teilweise baulich geprägt. An der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich der ehemalige Einkaufsmarkt mit vorgelagerten Stellplätzen sowie die Sporthalle des TV Wössingen mit zugeordneten Sportplätzen. Südöstlich des Plangebietes entsteht derzeit das Neubaugebiet Bäderäcker mit einer kleinteiligen Bebauung. Im Norden grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

In der mittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich wichtige Verkehrsverbindungen. Direkt an das Plangebiet angrenzend verläuft die Wössinger Straße, welche für den Ortsteil die Funktion der Hauptdurchfahrtsstraße besitzt. Weiterhin verlaufen nördlich die B 293 als Umfahrung von Wössingen sowie südlich die Bahnlinie Durlach-Bretten mit Haltestellen in Wössingen.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt ein erstes Gebäudekonzept für den Einkaufsmarkt zugrunde. Dieses sieht die Errichtung des Marktes an der nordöstlichen Grenze sowie einen vorgelagerten Parkplatz mit ca. 120 Stellplätzen an der Wössinger Straße vor. Es ist vorgesehen, dass das Marktgebäude, welches eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 m² bieten soll, hohen Anforderungen an Ökologie und Energieeffizienz entspricht.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Wössinger Straße. Diese besitzt einen ausreichenden Ausbaustandard und eine verträgliche Frequenz, so dass die zusätzliche Belastung durch den Einkaufsmarkt aufgenommen werden kann. Die Zufahrt zum Markt ist aus Gründen der Topografie an der nördlichen Grenze des Plangebietes vorgesehen.

Die fußläufige Verbindung vom Ortszentrum sowie die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist durch einen Rad- und Gehweg entlang der Wössinger Straße sichergestellt. Dieser wird im Bereich des Marktes abgezweigt.

4.3 Technische Infrastruktur

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Schmutzwasser kann durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal in der Wössinger Straße abgeleitet werden. Aufgrund der zu erwartenden geringen Schmutzwassermengen sind Kapazitätsengpässe dabei nicht zu erwarten.

Für die Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser wurde ein Anschluss an das bestehende Regenüberlaufbecken des Neubaugebietes „Bäderacker“ überprüft, jedoch aus Kapazitäts- und beitragsrechtlichen Gründen wieder verworfen. Stattdessen soll Oberflächenwasser über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal gedrosselt an den ca. 120 m westlich verlaufenden Walzbach geführt und dort eingeleitet werden. Bezüglich der Führung des Regenwasserkanals werden derzeit verschiedene Varianten hinsichtlich Funktion und Kosten überprüft. Für die Einleitung in den Walzbach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

Die Gemeinde Walzbachtal befindet sich gemäß Strukturkarte zum Regionalplan auf der Entwicklungsachse Karlsruhe - Bretten, die Gemeinde ist nicht als zentraler Ort klassifiziert und dem Mittelbereich Karlsruhe zugeordnet.

Das Plangebiet ist in der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein als „regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterungen“ dargestellt. Eine weitergehende Definition ist im Regionalplan nicht enthalten.

Das Plangebiet grenzt an eine regionalplanerische Grünzäsur zwischen den Ortsteilen Jöhlingen und Wössingen an. Diese wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

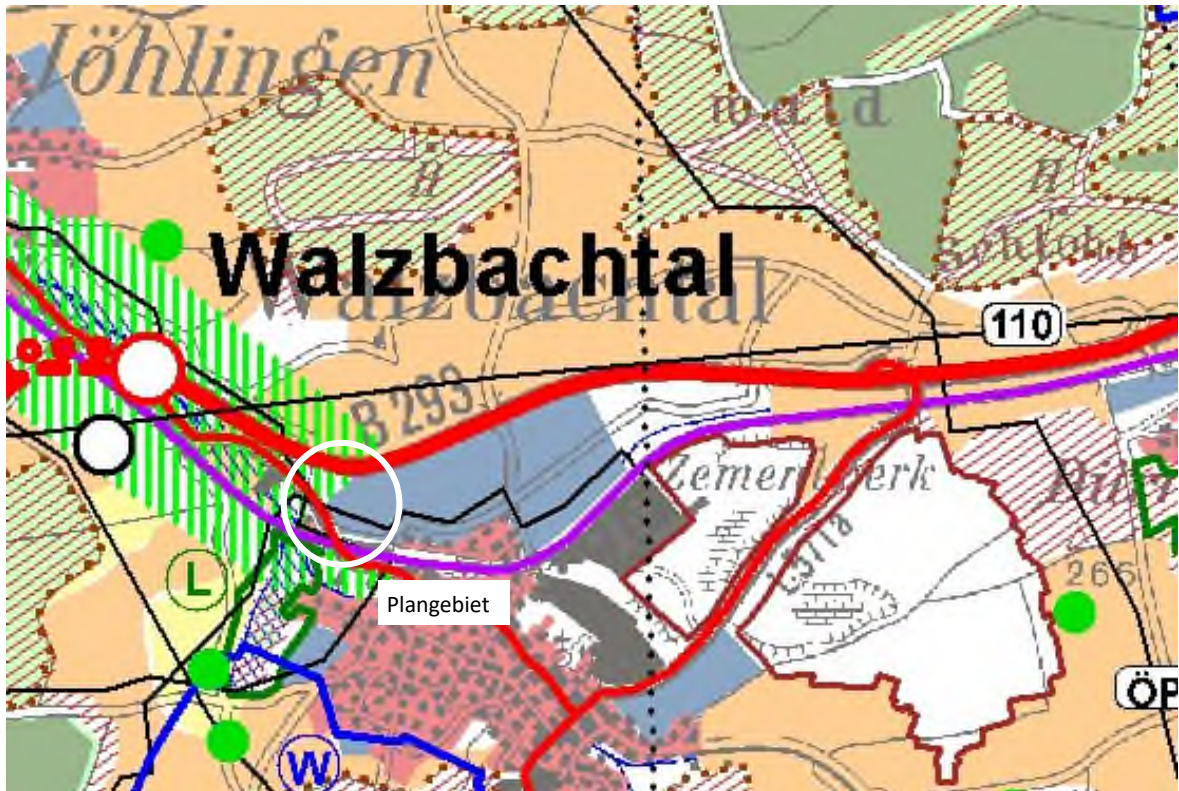


Bild 3: Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Mittlerer Oberrhein“, Ausschnitt Walzbachtal

Hinsichtlich einer raumordnerisch verträglichen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten trifft der Regionalplan in Kapitel 2.5.3 die folgenden Aussagen:

Gewährleistung einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur (Z): „Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von regionalbedeutsamen Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist so zu lenken, dass sie sich in das Siedlungsgefüge und das zentralörtliche Versorgungssystem der Region sowie benachbarter Räume einfügen.“

Konzentrationsgebot (Z): „Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Ausnahmsweise kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.“

Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot (Z): „Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung und Ordnung und die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen. Ihre Verkaufsfläche ist auf die Einwohnerzahl des zentralen Ortes und dessen Verflechtungsbereich abzustimmen.“

Nahversorgung (Z): „Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gelten das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtigungsverbot und das Kongruenzgebot. Die Verträglichkeit der Einzelhandelsgroßprojekte ist nachzuweisen.“ In der Begründung heißt es hierzu: „Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von großflächigen Nahversorgungsmärkten sollte in den abgegrenzten „integrierten Lagen“ und in den Ortskernen erfolgen.“

Wenn und soweit dort keine Standorte verfügbar sind, ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Nahversorgungsmärkten auch außerhalb der ausgewiesenen Standortlagen möglich. Somit sind neben den Innenstädten, Ortzentren und Stadtteilzentren in Bezug auf die Nahversorgung auch Standorte möglich, die innerhalb oder in räumlicher Zuordnung von Wohngebieten liegen. Der kommunalen Bauleitplanung kommt bei der Sicherung einer angemessenen Nahversorgung eine besondere Verantwortung zu.“

Zur Feststellung der Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine entsprechende Untersuchung in Auftrag gegeben. Ergebnisse werden unter Ziffer 7.3 dargelegt.

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Walzbachtal ist das Plangebiet als geplantes Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“ enthalten. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf keiner Genehmigung.

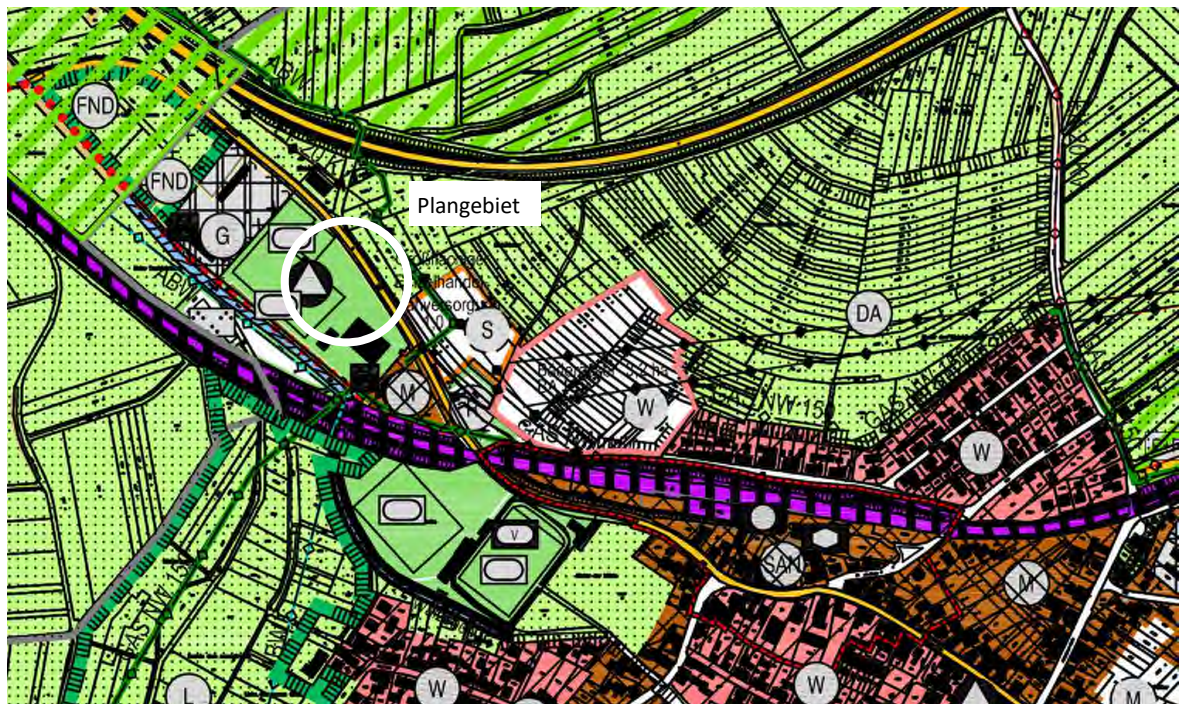


Bild 4: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

6.2 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

6.3 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

6.4 Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

6.5 Geschützte Biotope

Geschützte Biotope gemäß § 32 NatSchG befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Folgendes Biotop befindet sich in der Umgebung des Plangebietes:

- Feldhecke VI an der B 293 nördlich von Wössingen (Biotop-Nr. 169172153822, Flurstück 10862), ca. 120 bis 150 m nördlich des Plangebietes.

Eine Beeinträchtigung des Biotops ist durch Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

6.6 Wasserschutzgebiete, Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich gemäß der vorläufigen Hochwassergefahrenkarte für die Gemeinde Walzbachtal außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ 100).

6.8 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

6.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7 Fachgutachten

7.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Das Plangebiet beinhaltet zum überwiegenden Teil intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Entlang der Wössinger Straße besteht eine Böschung mit Bäumen und Gehölzstrukturen. Aufgrund der anzutreffenden Habitatstrukturen können Vorkommen von streng oder besonders geschützten Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Büro Arguplan, Karlsruhe erstellt und im Juni 2016 vorgelegt.

Der Untersuchungsumfang wurde aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen auf Vögel, Amphibien sowie Reptilien eingegrenzt. Für Fledermäuse sowie holzbewohnende Käferarten wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt.

Im Plangebiet sowie dem näheren Umfeld wurden 17 Vogelarten nachgewiesen, von denen jedoch nur zwei (Blau- und Kohlmeise) als Brutvögel innerhalb des Vorhabenbereiches einzustufen sind. Da gemäß Festsetzung im Bebauungsplan eine Rodung des Geländes nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen darf, wird der Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Ebenso wird das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG beachtet, da durch die Wössinger Straße mit ihrer erheblichen Verkehrsbelastung bereits eine erhebliche Lärm-Vorbelastung besteht. Zudem ist bei den angetroffenen Vögeln davon auszugehen, dass sich insbesondere durch den Betrieb des Marktes ein Gewöhnungseffekt einstellt. Als Brutquartier sind im Vorhabenbereich die Gehölzstrukturen von Bedeutung. Diese werden bei Umsetzung des Vorhabens in Teilen beseitigt werden müssen. Allerdings werden bei Umsetzung der Planung neue Gehölzstrukturen geschaffen bzw. Baumpflanzungen vorgenommen. Das Beschädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist nicht betroffen. Die Durchführung von CEF-Maßnahmen wird nicht für erforderlich erachtet.

Bei den Begehungen konnten für Fledermäuse keine relevanten Strukturen festgestellt werden. Auch als Nahrungshabitat besitzt der Vorhabenbereich keine Bedeutung. Reptilien oder holzbewohnende Käfer konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden, Amphibienlaich in den flachen Pfützen des Regenrückhaltebeckens wurde nicht festgestellt.

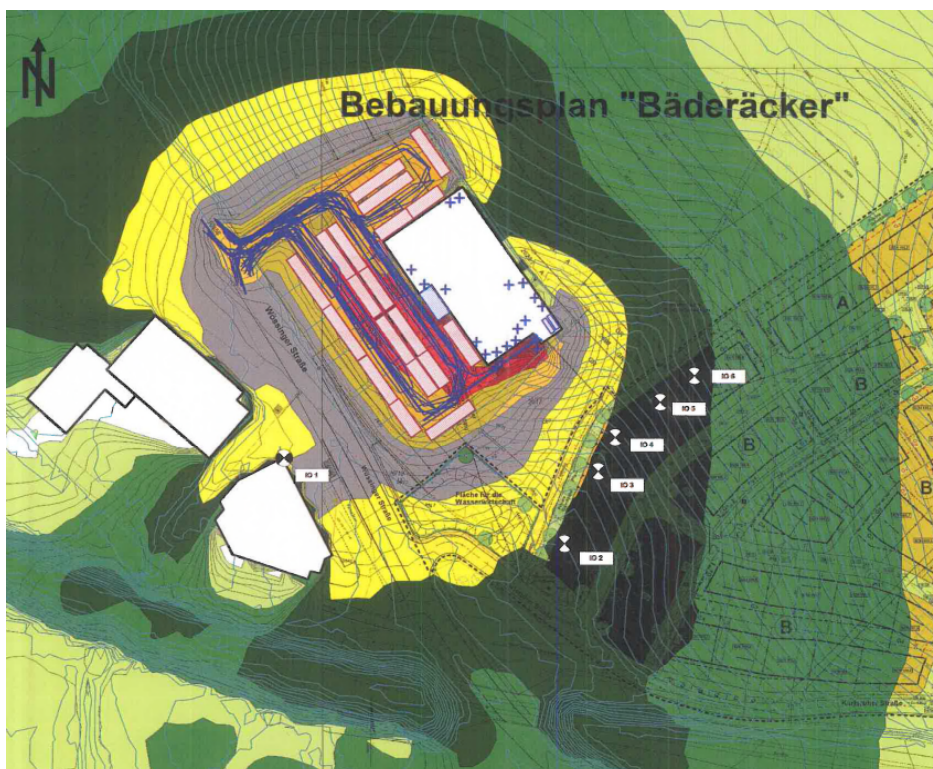
Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden, wenn die Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogel-Brutzeit erfolgt.

7.2 Schalltechnische Untersuchung

Östlich des Plangebietes befindet sich das Neubaugebiet „Bäderacker“, welches vor kurzem erschlossen wurde und derzeit vornehmlich mit Einfamilienhäusern bebaut wird. Da durch den Betrieb des Einkaufsmarktes Lärmbelastungen im Wohngebiet nicht auszuschließen sind, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses wurde durch das Ingenieurbüro Christoph Malo aus Bad Dürkheim erstellt und im Juli 2016 vorgelegt.

In dem vorgelegten Gutachten werden drei Lastfälle untersucht, wobei alle Lastfälle von einem normalen Tagbetrieb ausgehen und sich nur in den nächtlichen Aktivitäten unterscheiden. Lastfall 1 sieht nur den nächtlichen Betrieb von maschinentechnischen Anlagen vor. Lastfall 2 zusätzlich maximal 10 Pkw-Bewegungen nach 22 Uhr. Lastfall 3 berechnet die Auswirkungen bei einer Nachtanlieferung des Einkaufsmarktes.

Die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Tagbetrieb grundsätzlich unproblematisch einzustufen ist, die Grenzwerte der TA Lärm werden deutlich unterschritten. Ebenfalls eine deutliche Unterschreitung ergibt sich in der Nacht bei den Lastfällen 1 und 2. Eine erhebliche Überschreitung der Lärmgrenzwerte stellt das Gutachten dagegen bei Lastfall 3 fest. Aus diesem Grund empfiehlt das Gutachten, nächtliche Anlieferungen nicht zuzulassen.

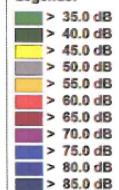


Bericht: 16.0603
Pegelbeurteilungskarte: Tag
Rasterhöhe: 4 m über Gelände

Gewerbelärm
Lastfall 1

Bebauungs-plan "Sondergebiet
Einkaufsmarkt Bäderäcker"
67269 Walzbachtal

Legende:



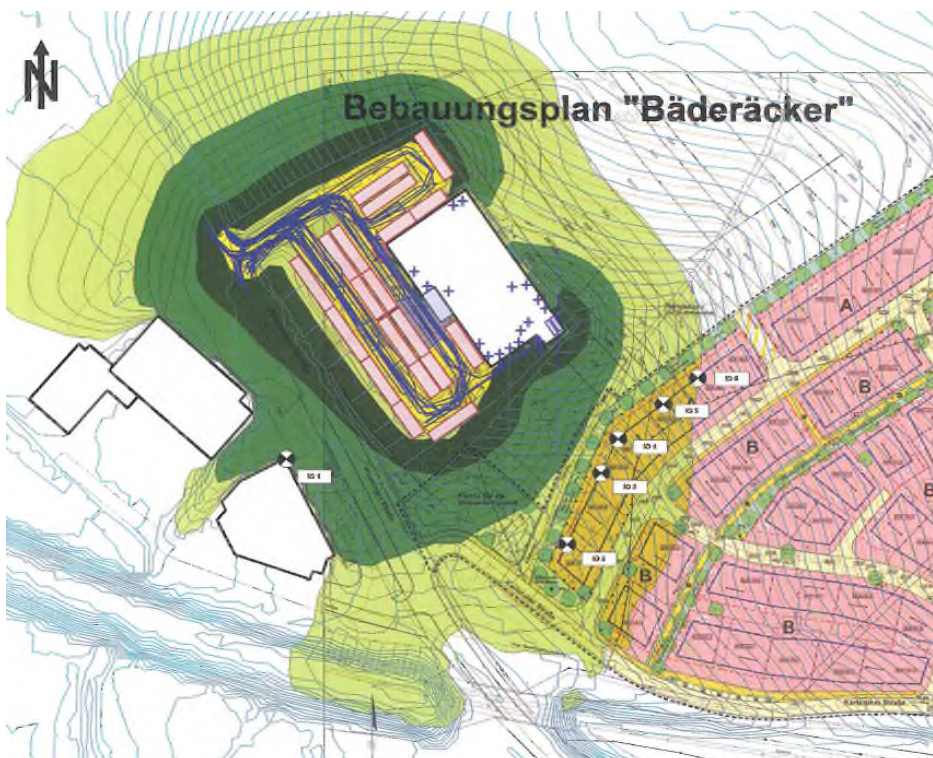
Maßstab: 1 : 1700

Auftraggeber:
Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe

erstellt durch:
Dipl.-Ing. Ch. Malo

INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK
Dipl.-Ing. Ch. Malo
Michelsbergstraße 4
D-67098 Bad Dürkheim

Bild 5: Lärmpegel tags, Lastfall 1 bis 3 (Richtwert TA Lärm 55 dB(A))

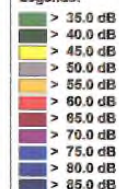


Bericht: 16.0603
Pegelbeurteilungskarte: Nacht
Rasterhöhe: 4 m über Gelände

Gewerbelärm
Lastfall 2

Bebauungs-plan "Sondergebiet
Einkaufsmarkt Bäderäcker"
67269 Walzbachtal

Legende:



Maßstab: 1 : 1700

Auftraggeber:
Pröll-Miltner GmbH
Architekten-Ingenieure
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe

erstellt durch:
Dipl.-Ing. Ch. Malo

INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK
Dipl.-Ing. Ch. Malo
Michelsbergstraße 4
D-67098 Bad Dürkheim

Bild 6: Lärmpegel nachts, Lastfall 2 (Richtwert TA Lärm 40 dB(A))

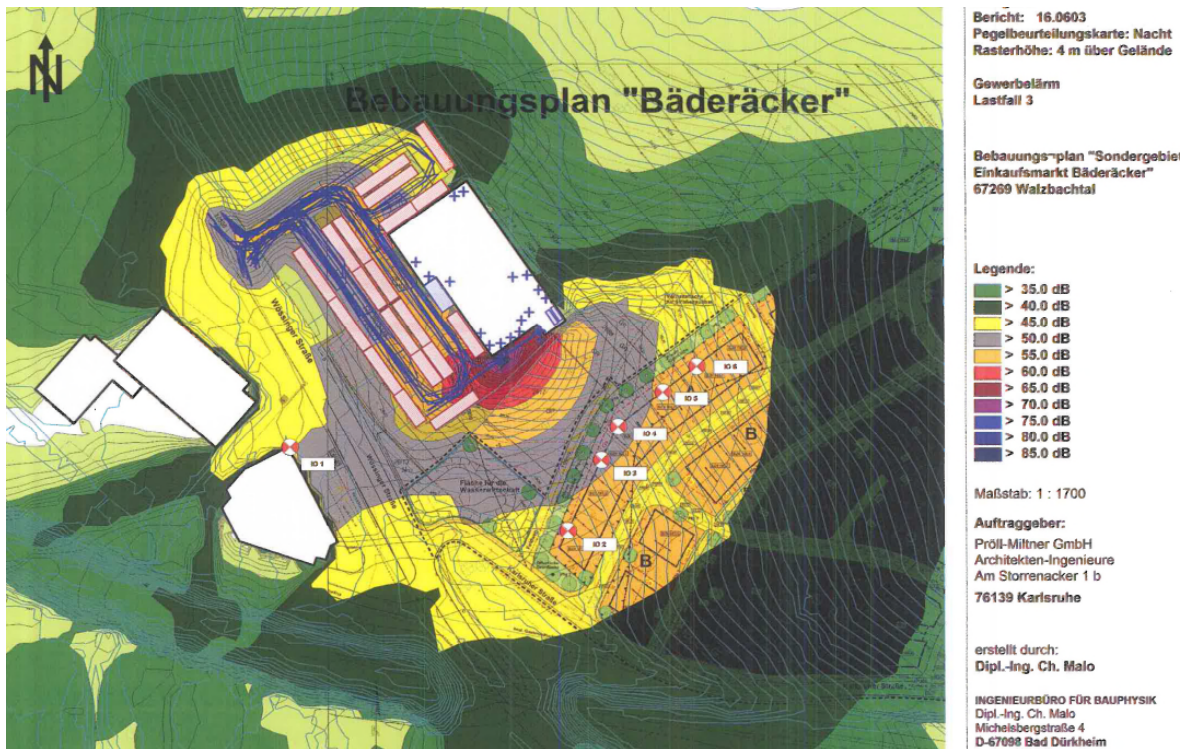


Bild 7: Lärmpegel nachts, Lastfall 3 (Richtwert TA Lärm 40 dB(A))

7.3 Raumordnerische Verträglichkeitsuntersuchung

Gemäß Ziffer 2.5.3, Ziel 6 des Regionalplanes ist für Einzelhandelsprojekte mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten das Konzentrationsgebot, das Integrationsgebot, das Beeinträchtigerungsverbot sowie das Kongruenzgebot nachzuweisen. Zu diesem Zweck wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GMA, Ludwigsburg durchgeführt und im Juli 2014 vorgelegt.

Das Gutachten geht grundsätzlich von drei Szenarien aus:

- Szenario 1: Aufgabe des bestehenden Einkaufsmarktes sowie Errichtung eines neuen Einkaufsmarktes (Vollsortiment) mit ca. 1.500 m² Verkaufsflächen in Angrenzung zum Neubaugebiet „Bäderäcker“.
- Szenario 2: Errichtung eines neuen Einkaufsmarktes (Vollsortiment) mit ca. 1.500 m² Verkaufsflächen in Angrenzung zum Neubaugebiet „Bäderäcker“ sowie Weiterbetrieb des bestehenden Marktes als Discounter.
- Szenario 3: Weiterbetrieb des bestehenden Marktes und zusätzlich Errichtung eines neuen Einkaufsmarktes (Vollsortiment) mit ca. 1.500 m² Verkaufsflächen in Angrenzung zum Neubaugebiet „Bäderäcker“.

Konzentrationsgebot

Die Gemeinde Walzbachtal verfügt derzeit über zwei Lebensmittel-Vollsortimenter mit 900 m² (Wössingen) bzw. 1.100 m² (Jöhlingen) Verkaufsfläche. Beide Märkte werden hinsichtlich Verkaufsflächendimensionierung wie auch Marktauftritt als nicht mehr zeitgemäß eingestuft. Der Markt in Wössingen weist darüber hinaus erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Nach der beabsichtigten Schließung dieses Marktes gibt es in Wössingen keine qualifizierte Lebensmittelversorgung. Das Konzentrationsgebot wird gemäß Einschätzung des Gutachtens in allen drei Szenarien erfüllt.

Integrationsgebot

In allen drei genannten Szenarien wird die Nahversorgungssituation in Wössingen verbessert. In Szenario 2 wird der Standort durch den zusätzlichen Discounter weitergehend gestärkt, so dass die Attraktivität gesteigert und der Kaufkraftabfluss in das Umland gebremst würde. Städtebaulich ist der jetzige Standort etabliert und fußläufig erreichbar. Durch das direkt angrenzende Neubaugebiet Bäderäcker wird die Versorgungsfunktion weiter gestärkt. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das Integrationsgebot in allen drei Szenarien erfüllt ist, da sich das Vorhaben in unmittelbarer Zuordnung zu Wohngebieten befindet.

Kongruenzgebot

Maßgebende Einzugsgebiete für den neuen Einkaufsmarkt sind die Ortsteile Wössingen (Zone I) und Jöhlingen (Zone II). Der Markt wird auch von Kunden außerhalb dieser Zonen angesteuert werden, dies jedoch in untergeordnetem Maß (Streukunden). Gemäß Prognose des Gutachtens werden zwischen 79 und 81 % des Umsatzes des neuen Marktes aus der Gemeinde stammen. Damit wird die kritische Grenze von 30 % Umsatz von außerhalb des Verflechtungsbereiches deutlich unterschritten. Das Kongruenzgebot wird damit in allen Szenarien eingehalten.

Beeinträchtigungsgebot

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel besteht in Wössingen aus dem bestehenden Markt, einen Hofladen, eine Metzgerei, zwei Bäckereien sowie einem Tankstelleshop. Im Ortsteil Jöhlingen bestehen ein weiterer Vollsortimenter, ein Discounter sowie kleine Einzelhändler im Ortskern. Die angrenzenden Gemeinden verfügen jeweils über eigene Nahversorgungsstrukturen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der neue Einkaufsmarkt in Szenario 1 auf die Ortsteile Wössingen und Jöhlingen keine relevanten Auswirkungen hat. Jedoch können Auswirkungen in den Szenarien 2 und 3 nicht vollständig ausgeschlossen werden. Umlandkommunen müssen in allen drei Szenarien mit keinen relevanten Beeinträchtigungen rechnen. Das Gutachten kommt somit zu dem Ergebnis, dass das Beeinträchtigungsgebot in Szenario 1 vollumfänglich, in Szenario 2 und 3 teilweise eingehalten wird.

Insgesamt bescheinigt das Gutachten dem Vorhaben gemäß Szenario 1 eine hohe, gemäß Szenario 2 und 3 eine größtenteils gegebene raumordnerische Verträglichkeit. Negative Auswirkungen sind nicht oder nur untergeordnet zu erwarten.

Umweltprüfung

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Daraus ist ersichtlich, dass auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung ist. Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

8 Allgemeine Umweltschutzziele

Bei den allgemeinen Umweltschutzziele handelt es sich um grundsätzliche Zielsetzungen, die unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung, aufgrund übergeordneter Zielvorgaben sowie der Bestandserhebung und Bewertung, zu verfolgen sind.

Tiere und Pflanzen

- Schutz, Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensräume und ihrer Lebensgemeinschaften.
- Vermeidung und Minimierung von Baumaßnahmen.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Pflanzen.
- Vernetzung von Lebensräumen.

Boden

- Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit Boden zum Erhalt der Regulationsfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Lebensraumfunktion im Sinne des Biotopentwicklungspotenzials.
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Begrünung aller nichtüberbauten Flächen.

Wasser

- Erhalt und Schutz des Grundwassers und Oberflächengewässer.
- Sicherung der Grundwasserneubildung sowie der natürlichen Abflussverhältnisse.
- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch Vermeidung und Minimierung der Versiegelung.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Klima und Luft

- Erhalt der klimatischen Verhältnisse.
- Schutz vor Schadstoffen.
- Reduzierung der Erwärmung durch Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Anpflanzung von Hecken als Pufferfläche gegen Schadstoffe.
- Durchgrünung von Bauflächen.

Landschaft und Erholung

- Erhalt und Entwicklung eines harmonischen Landschaftsbildes unter Berücksichtigung ortstypischer, kultureller Eigenarten.
- Sicherung des Erholungspotenzials.
- Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Gestalterische Vorgaben.
- Herstellung strukturreicher Ortsrandhecken.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.

9 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen sofern sich Auswirkungen durch die Planung ergeben können. Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 150 x 200 m.



Bild 8: Plangebiet (rot) und Untersuchungsbereich (weiß)

10 Räumliche Vorgaben

10.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Walzbachtal ist Teil des Kraichgaus, welcher sich östlich an die Rheinebene anschließt. Typisch für das Kraichgau sind die ausgebildete Kante zur Rheinebene sowie das hügelige Relief.

In der naturräumlichen Gliederungskarte des Landes befindet sich die Gemeinde im Gebiet der Neckar- und Tauber-Gäuplatten, welche sich von der Hangkante der Rheinebene bis an die Grenze zu Bayern im Osten erstreckt. In einer weiteren Unterteilung ist Walzbachtal der Untergruppe des Kraichgaus zugeordnet.

10.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung

Als Potenzielle natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne Einflussnahme des Menschen ergeben würde. Sie dient als Hinweis zur Entwicklung naturnaher Biotoptypen.

Die potenzielle natürliche Vegetation besteht im Kraichgau aus einem Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Hainsimsen-Buchenwald. Hierbei handelt es sich um Buchen- oder Buchen-Eichenwälder auf kalkhaltigen und neutralen, aber basenreichen Böden der planaren bis montanen Stufe. Typisch sind eine gut ausgebildete Krautschicht sowie ein großer Artenreichtum.

Die derzeitige Realnutzung besteht zum überwiegenden Teil aus intensiv betriebener Landwirtschaft (Maisanbau).

11 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

11.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Der Untersuchungsbereich schließt sich westlich an das Neubaugebiet Bäderacker an und fungiert damit als Übergang zum Landschaftsraum. Die Flächen sind nahezu vollständig unversiegelt und werden zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Sie dienen damit direkt oder indirekt der Lebensmittelproduktion.

Durch die Wössinger Straße, die Bahnlinie und insbesondere die B 293 (Umgehung Wössingen) besteht eine nicht unerhebliche Lärmvorbelastung. Damit ist eine Erholungseignung des Untersuchungsbereiches auch nur deutlich eingeschränkt gegeben. Eine Erholungsausstattung ist dementsprechend nicht vorhanden. Der Bereich ist zwar zugänglich, verfügt jedoch über kein Wegenetz, der eine fußläufige Erschließung ermöglichen würde.

Insgesamt besitzt der Untersuchungsbereich für das Schutzgut Mensch eine nur untergeordnete Bedeutung.

Planung

Durch Umsetzung der Planung werden Teile der bisherigen Landwirtschaftsflächen in Baufläche umgewandelt und gehen damit der Lebensmittelproduktion verloren. Aufgrund der mittelmäßigen Ertragsfähigkeit des Bodens und der Flächengröße sind diese Verluste jedoch nicht als erheblich einzustufen. Im Gegenzug wird die Nahversorgung in der gesamten Gemeinde durch Errichtung des Marktes deutlich verbessert.

Bezüglich der Lärmimmissionen wird sich durch die Planung eine geringfügige Erhöhung durch Kunden- und Anlieferverkehr ergeben. Hiervon betroffen sind vordergründig die Bewohner des Neubaugebietes Bäderäcker. Durch Anordnung des Gebäudes und bauliche Vorkehrungen können die Lärmbeeinträchtigungen jedoch auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Zudem wirkt sich das „Eingraben“ des Gebäudes in den Hang schallmindernd aus.

Ergebnis

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung in geringem Umfang betroffen.

11.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Der Untersuchungsbereich wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Flächen weisen auch an den Rändern keine Extensivstreifen auf und bieten daher nur wenige Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Entlang der Wössinger Straße verläuft eine Böschung, welche mit verschiedenen Gehölzen sowie einigen Bäumen, vorwiegend Obst- und Walnussbäumen, bestanden ist. Darüber hinaus befindet sich am südöstlichen Rand des Untersuchungsbereiches eine kleine Streuobstwiese. Im Zuge der Erschließung des Neubaugebietes Bäderäcker wurde an der Wössinger Straße ein Regenüberlaufbecken angelegt, welches jedoch nur selten wasserführend ist.

Da der Untersuchungsbereich potenzielle Lebensräume für streng oder besonders geschützte Tierarten aufweisen kann, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebiet ein Bruthabitat für lediglich zwei häufig vorkommende Vogelarten darstellt. Andere Vogelarten wurden dagegen nur als Nahrungsgast angetroffen. Fledermäuse, Reptilien sowie Käfer wurden nicht angetroffen.

Der Untersuchungsbereich besitzt für das Schutzgut eine mittlere Bedeutung.

Planung

Die Umsetzung der Planung ist mit erheblichen Veränderungen des Geländeverlaufs verbunden. Damit wird die Beseitigung der dort befindlichen Gehölze unvermeidlich, da der Böschungsbereich steiler ausgeführt werden muss. Lebensräume für Brutvögel gehen damit im Bereich des Plangebietes verloren, was gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten jedoch als unkritisch einzustufen ist. Im weiteren Verlauf der Wössinger Straße werden sich keine Veränderungen im Böschungsbereich ergeben.

Auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen wird sich keine Veränderung der Nutzung ergeben. Von einer Fortsetzung der Landwirtschaft ist auszugehen und auch die Streuobstwiese wird weiterhin bestehen bleiben.

Innerhalb des Plangebietes können durch Hecken- und Baumanpflanzungen neue Lebensräume insbesondere für Brutvögel entstehen. Es wird jedoch einige Zeit dauern, bis diese eine Wertigkeit besitzen.

Ergebnis

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung in mittlerem Umfang betroffen.



Bild 9: Wössinger Straße mit Böschungsbereich



Bild 10: Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen

11.3 Schutzgut Boden

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört der Bodenregion der Gäulandschaft an, einer im süddeutschen Raum typischen Landschaftsform mit geringem Baumbestand und überwiegend fruchtbaren Böden. Er befindet sich im Übergangsbereich der Bodenlandschaft Talauen und pleistozänen Flusserassen zur Lösslandschaft im Gäu. Der flache Talbereich des Walzbach ist geprägt von typischen Auenböden, während die ansteigenden Lösslandschaften als Leitboden überwiegend Pararendzina und Parabraunerden aufweisen. Der Untergrund besteht aus Lösssedimenten des Quartärs sowie Muschelkalk aus der Trias.

Der Humusanteil der Böden ist mit ca. 2 % relativ gering, die nutzbare Feldkapazität jedoch mit 140 bis 260 mm hoch. Das Ertragspotenzial des Bodens ist insgesamt mittelmäßig.

Der Untersuchungsbereich besitzt nur einen geringen Versiegelungsgrad. Abgesehen von der asphaltierten Wössinger Straße bestehen lediglich einige verdichtete Bereiche sowie kleinere Versiegelungen wie z. B. die Fundamente für die Masten der Stromleitung, welche den Bereich quert. Dennoch ist die Wasserdurchlässigkeit des Bodens durch den Lehmanteil eingeschränkt.

Durch die intensive Landwirtschaft sind die Bodenfunktionen zwar nicht unbeeinflusst, jedoch insgesamt intakt. Im Bereich der Böschung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Prognose

Durch Umsetzung der Planung werden große Teile der bisher unversiegelten Flächen zu Bau- oder Stellplatzfläche umgewandelt werden. Der Versiegelungsgrad wird nahezu 80 % erreichen, die Bodenfunktionen gehen dabei verloren. Insgesamt entstehen durch die Planung ca. 7.000 m² zusätzlich Versiegelungsfläche.

Weiterhin erfordert die Planung auch erhebliche Eingriffe in das Gelände. Da die derzeitige Hanglage für den projektierten Einkaufsmarkt ungeeignet ist, muss das Gelände teils aufgeschüttet, teils abgegraben werden. Da die Veränderungen teilweise mehrere Meter betragen, werden auch tieferliegende Bodenstrukturen verändert.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie parkende Fahrzeuge von zunehmenden Schadstoffeinträgen in den Boden auszugehen.

Außerhalb des Plangebietes ist von keinen Veränderungen der Bodenstrukturen auszugehen.

Ergebnis

Das Schutzgut Boden ist durch die Planung in hohem Maß betroffen.

11.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört der hydrogeologischen Einheit des Oberen bzw. mittleren Muschelkalkes an. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist aufgrund der teilweisen Lehmabdeckung mäßig, ein Beitrag zur Grundwasserneubildung wird dennoch geleistet. Eine Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen ist gegeben.

Durch die nahezu fehlende Versiegelung sind die hydrogeologische Eigenschaften des Bodens zu großen Teilen gewährleistet, durch Verdichtungen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kann es jedoch zu einzelnen Einschränkungen kommen.

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist der Walzbach, welcher ca. 120 m westlich des Untersuchungsbereiches verläuft.

Planung

Durch Umsetzung der Planung wird ein Teil des Untersuchungsbereiches versiegelt, die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird in diesem Abschnitt eingeschränkt oder sogar vollständig verhindert. Eine Grundwasserneubildung findet hier nicht mehr statt. Gleichzeitig geht die Zwischenspeicherfunktion des Bodens verloren, so dass mehr Regenwasser oberflächlich abfließt und durch geeignete Maßnahmen aufgefangen werden muss.

Außerhalb des Plangebietes ist von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen. Der Versiegelungsgrad wird sich nicht erhöhen, die Versickerungsfähigkeit sowie die Grundwasserneubildung bleiben unverändert.

Ergebnis

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung in mittlerem Maß betroffen.

11.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das an den Oberrheingraben angrenzende Kraichgau ist geprägt von einem insgesamt milden Klima mit mäßig kalten Wintern und warmen Sommern. Süd- und Südwestwinde sind vorherrschend, insgesamt weist die Region jedoch geringe Windgeschwindigkeiten von 2 bis 3 m/s auf. Die Durchlüftung ist mäßig.

Die Sonneneinstrahlung ist mit ca. 1.100 Kwh/m² im Landesdurchschnitt eher mäßig. Dies hat seinen Grund in der häufigen Schleierwolkenbildung. Die Niederschlagsmengen betragen ca. 800 mm/a und liegen damit auf einem durchschnittlichen Niveau im Land.

Im Untersuchungsbereich wirken die unversiegelten Flächen ausgleichend auf den Klimahaushalt. Die Gehölze tragen darüber hinaus zur Sauerstoffproduktion bei.

Belastend wirken sich die B 293 sowie die Wössinger Straße mit ihren insbesondere zu Stoßzeiten erheblichen Verkehrsbelastungen aus.

Planung

Durch Umsetzung der Planung erfolgt eine Ausweitung der Versiegelungsflächen. Diese Flächen gehen für die Kaltluftproduktion verloren und werden im Gegenzug bei Sonneneinstrahlung stärker aufgeheizt. Allerdings ist aufgrund der absoluten Versiegelungsfläche nicht von relevanten Auswirkungen auf das lokale Klima auszugehen. Zudem kann durch Baumpflanzungen und der damit verbundenen Verschattung den Auswirkungen zumindest teilweise entgegengetreten werden. Durch den Betrieb des Einkaufsmarktes und der damit verbundenen Kunden- und Anlieferfrequenz wird sich die Luftverschmutzung geringfügig erhöhen.

Auf den nicht durch die Planung betroffenen Flächen ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Die für das Klima relevanten Funktionen werden unverändert weiterbestehen.

Ergebnis

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

11.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Untersuchungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Wössingen in Angrenzung zum Landschaftsraum. Dieser ist jedoch durch die Umgehungsstraße bereits beeinträchtigt. Zudem bestehen mit dem südlich anschließenden Neubaugebiet Bäderacker, einem Hofladen westlich des Untersuchungsbereiches sowie den Sportanlagen südlich der Wössinger Straße bereits bauliche Vorbelastungen.

Das Gelände steigt von der Wössinger Straße nach Nordosten an, so dass der Untersuchungsbereich eine gewisse Fernwirkung besitzt.

Planung

Durch Umsetzung der Planung wird der Siedlungsbereich ausgeweitet und der bestehende Ortsrand von Wössingen weiter nach Westen verschoben. Um eine ebene Fläche zu erhalten, sind umfangreiche Geländeänderungen erforderlich. Dadurch wird das Gebäude des Einkaufsmarktes teilweise im Hang „versenkt“ und tritt damit weniger prägnant in Erscheinung. Jedoch werden das Gebäude wie auch die vorgelagerte Stellplatzanlage eine deutliche Veränderung gegenüber dem bestehenden Zustand bewirken.

Insgesamt wird das Gebäude durchaus prägnant in Erscheinung treten, aufgrund der beschriebenen Vorbelastungen sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch begrenzt. Zudem kann durch geeignete Bepflanzungen eine Milderung der Wirkung erzielt werden.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaft ist durch die Planung in mittlerem Umfang betroffen.

11.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Vorkommen von Kultur- und Sachgüter bekannt.

11.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken. Es bestehen Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen wiederum das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert.

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine weitergehenden Beeinträchtigungen.

11.9 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beschriebenen bestehenden Nutzungen weiter erfolgen. Die landwirtschaftliche Nutzung würde fortgesetzt werden. Ebenso bliebe der mit Gehölzen bestandene Böschungsbereich erhalten.

11.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Untersuchung nach geeigneten Standorten. Der gewählte Standort verfügt über günstige Eigenschaften (verkehrliche Anbindung, Flächenangebot) und wurde daher bevorzugt.

Alternative Flächen zur Ansiedlung eines großflächigen Einkaufsmarktes mit vergleichbar guten Rahmenbedingungen sind in Wössingen nicht gegeben.

12 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Arbeitsschritte zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lauten:

- Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
- Schritt 2: Bewertung der Eingriffsintensität
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs
- Schritt 4: Auswahl und Beschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als maßgebend sind bei der vorliegenden Planung gemäß verbaler Beschreibung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einzustufen. Aus diesem Grund wird für diese Schutzgüter eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisiertem Bewertungsverfahren durchgeführt. Die Bilanzierung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft / Erholung erfolgt im Folgenden verbal-argumentativ.

12.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung aufgrund des Wegfalls von Lebensräumen sowie Störungen durch die Bautätigkeit in erheblichem Maß betroffen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung von Grünflächen mit Vorgaben zur extensiven Bewirtschaftung.
- Rodung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit.

Ergebnis

Der Eingriff in das Schutzgut kann durch die o.g. Maßnahmen verringert, jedoch nicht ausgeglichen oder auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Somit sind gesonderte Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgt gemäß der Arbeitshilfe der LUBW „Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Dabei wird die Biotopausstattung im Plangebiet vor dem Eingriff auf Basis der Bestandsaufnahme anhand einer Punkteskala ermittelt. Dem wird der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt in Wertpunkten (WP).

Bestand

Biototyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	9.360 m ²	37.440 WP
60.21	Straßenfläche	1	990 m ²	990 WP
41.10	Feldgehölz	17	240 m ²	4.080 WP
33.43	Fettwiese mittlerer Standorte	13	500 m ²	6.500 WP
45.10	Laubbäume	5	5 Stk., U = 40 cm	1.000 WP
Summe			11.090 m²	50.010 WP

Planung

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
60.21	Straßenfläche	1	1.000 m ²	1.000 WP
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	520 m ²	6.760 WP
41.20	Feldhecke mittlerer Standorte	17	615 m ²	10.455 WP
60.10	Baufläche versiegelt	1	7.160 m ²	7.160 WP
33.80	Baufläche unversiegelt	6	1.795 m ²	10.770 WP
45.10	Laubbäume	8	10 Stk.U = 40 cm	3.200 WP
Summe			11.090 m²	39.345 WP

In der folgenden Tabelle ist die Bewertung der Zustände vor sowie nach Umsetzung der Planung dargelegt. Die Gegenüberstellung ergibt:

Biotopwertpunkte Bestand	50.010 WP	100,0 %
Biotopwertpunkte Planung	39.345 WP	78,7 %
Defizit	10.665 WP	21,3 %

Das Defizit entspricht 10.665 Ökopunkten und ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

12.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der unvermeidlichen Versiegelungen der Bauflächen in hohem Maß betroffen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden hierdurch zerstört. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das absolut erforderliche Maß.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

Ergebnis

Der Eingriff in das Schutzgut kann durch die o.g. Maßnahmen verringert, jedoch nicht ausgeglichen oder auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Somit sind gesonderte Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden erfolgt gemäß den LUBW-Arbeitshilfen „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Auflage 2010) sowie „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2. Auflage 2012). In der Bestandsbewertung wird der Boden anhand der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (NB), „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ (AW) sowie „Filterfunktion und Puffer für Schadstoffe“ (FP) bewertet. Die weiteren Kriterien „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ sowie „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ sind aufgrund der bestehenden Bodeneigenschaften im vorliegenden Fall nicht von Belang und sind daher nicht zu berücksichtigen.

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt in fünf Bewertungsklassen (0 = versiegelt bis 4 = sehr hohe Funktionserfüllung). Der Bewertung des Bestandes wird der Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt.

Die Bewertungsklasse der bestehenden Bodenfunktionen ergibt sich folgendermaßen:

- **Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB)**
Nutzbare Feldkapazität gem. Bestandsanalyse: 140-260 mm, gering stauwasserbeeinflusst dies entspricht Bewertungsklasse 2
- **Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW)**
Bewertung Acker auf Basis Bodenschätzung: sL 3 Lö, dies entspricht Bewertungsklasse 3
Bewertung Grünland auf Basis Bodenschätzung: L II b1, dies entspricht Bewertungsklasse 3
- **Filterfunktion und Puffer für Schadstoffe (FP)**
Bewertung Acker auf Basis Bodenschätzung: sL 3 Lö, dies entspricht Bewertungsklasse 3
Bewertung Grünland auf Basis Bodenschätzung: L II b1, dies entspricht Bewertungsklasse 3

Bestand

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Straßenflächen versiegelt	990 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Acker, unversiegelt	9.360 m ²	2	3	3	2,66	24.898 BWE
Grünflächen	740 m ²	2	3	3	2,66	1.968 BWE
Summe	11.090 m²					26.866 BWE

Planung

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Straßenflächen versiegelt	1.000 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Bauflächen versiegelt	7.160 m ²	0	1*	0	0,33	2.363 BWE
Baufläche unversiegelt	1.795 m ²	2	3	3	2,66	4.775 BWE
Grünfläche	1.135 m ²	2	3	3	2,66	3.019 BWE
Summe	11.090 m²					10.157 BWE

*Aufwertung aufgrund dezentraler Versickerung von Oberflächenwasser

In der folgenden Tabelle ist die Bewertung der Zustände vor sowie nach Umsetzung der Planung dargelegt. Die Gegenüberstellung ergibt:

Bodenwerteinheiten Bestand	26.866 BWE	100,0 %
Bodenwerteinheiten Planung	10.157 BWE	37,8 %
Defizit	16.709 BWE	62,2 %

Das Defizit entspricht 66.836 Ökopunkten und ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

12.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung in mittlerem Maß betroffen. Durch folgende Maßnahmen kann der Eingriff minimiert werden:

- Begrenzung der Versiegelung auf das absolut erforderliche Maß.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.

Der Eingriff in das Schutzgut kann in Verbindung mit dem Ausgleich für das Schutzgut Boden ausgeglichen werden.

12.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist aufgrund der geringen Plangebietsgröße in nur unerheblichen Maß betroffen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Es werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung von Bäumen zur Verschattung von Flächen.

12.5 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist durch die Planung in mittlerem Maß betroffen. Durch die folgende Maßnahme kann der Eingriff minimiert werden, ein Ausgleich ist nicht erforderlich:

- Begrenzung der Gebäudehöhe auf ein verträgliches Maß.
- Bestmögliche Integration des Baukörpers in die Hanglage.
- Anpflanzung von Bäumen als Randeingrünung.

12.6 Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Tiere und Pflanzen	Defizit 10.665 WP, entspricht 10.665 Ökopunkten
Boden	Defizit 16.709 BWE, entspricht 66.836 Ökopunkten
Wasser	Kann zusammen mit dem Schutzgut Boden ausgeglichen werden.
Klima und Luft	Durch planinterne Maßnahmen ausreichend minimierbar.
Landschaftsbild	Durch planinterne Maßnahmen ausreichend minimierbar.
Summe	Defizit 77.501 Ökopunkte

13 Maßnahmenkonzeption

13.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten zur Vermeidung und Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs festgesetzt werden:

- Flächen sollten nur im unbedingt erforderlichen Maß versiegelt werden. Soweit möglich sollten notwendige Befestigungen wasserdurchlässig ausgeführt werden.
- Die Gebäudekubatur ist auf ein orts- und landschaftsbildverträgliches Maß zu begrenzen.

- Zur besseren landschaftlichen Einbindung sollte das Baugebiet an seinen aus der Ferne einsehbaren Rändern einzugrünen. Hierzu sollten gebietsheimische Bäume und Sträucher Verwendung finden.
- Zur Durchgrünung des Gebietes sind Einzelpflanzgebote zur Anpflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Laubbäumen auf den Bauflächen vorzusehen.
- Anfallendes Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert werden. Ist dies nicht oder nur teilweise möglich, sollte eine Entwässerung im Trennsystem erfolgen.

13.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Auch durch Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der naturschutzrechtliche Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden. Das unter Ziffer 12 berechnete Defizit ist durch planexterne Maßnahmen auszugleichen.

Für die Gemeinde Walzbachtal liegt ein Ausgleichspool vor, welcher durch das Büro IUS, Kandel erarbeitet wurde. Darin wurden verschiedene Flächen auf eine mögliche naturschutzrechtliche Aufwertung untersucht und aufgelistet. Für den errechneten naturschutzrechtlichen Ausgleich soll auf eine der vorgeschlagenen Maßnahmen zurückgegriffen werden.

Das Flurstück 13365 befindet sich westlich der Ortslage von Wössingen im Gewann Erlach und hat eine Größe von 10.784 m². Gemäß der vorliegenden Bestandsaufnahme ist das Flurstück bezüglich seiner Nutzung zweigeteilt: bei dem westlichen Teil handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer, sehr artenarmen Unkrautvegetation (4 Wertpunkte/m²). Im östlichen Bereich befindet sich das Naturdenkmal Kutscherquelle. Hierbei handelt es sich um ein naturbelassenes Quellgebiet mit Schilfröhricht und Weiden. Umgeben wird das Naturdenkmal von einer relativ artenarmen Fettwiese. Südlich der beschriebenen Fläche verläuft ein Feldweg. Er wird im westlichen Abschnitt gesäumt von einem einreihigen Streuobstbestand.

Bestand

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation.	4	5.965 m ²	23.860 WP
45.40/ 35.11/ 35.31	Streuobst/ Nitrophytische Saumvegetation/ Brennnessel-Dominanzbestand	15	312 m ²	4.680 WP
35.63	Ruderalvegetation	11	28 m ²	308 WP
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	10	2.309 m ²	23.090 WP
41.10	Feldgehölze	17	528 m ²	8.976 WP
34.52	Land-Schilfröhricht	19	1.387 m ²	26.353 WP
35.11	Nitrophytische Saumvegetation	10	142 m ²	1.420 WP
42.30	Gebüsch feuchter Standorte	16	106 m ²	1.696 WP
Summe			10.777 m²	90.383 WP

Das Konzept sieht eine Umwandlung der Ackerfläche in eine Fettwiese und deren extensive Pflege. Weiterhin soll der Schilfröhrichtbestand vergrößert werden. Zielsetzung ist eine Sicherung des Naturdenkmals und die Schaffung eines wiesenumgebenden Puffergürtels. Weiterhin soll der Streuobstbestand entwickelt werden. Das Naturdenkmal selber besitzt ein nur geringes Aufwertungspotenzial.

Planung

Biototyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
41.10	Feldgehölz	18	528 m ²	9.504 WP
41.22	Feldhecke	14	679 m ²	9.506 WP
34.52	Land-Schilfröhricht	19	2.256 m ²	42.864 WP
45.40	Streuobst über Fettwiese	19	312 m ²	5.928 WP
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	6.757 m ²	87.841 WP
42.30	Gebüsch feuchter Standorte	16	106 m ²	1.696 WP
35.11	Nitrophytische Saumvegetation	10	110 m ²	1.100 WP
35.63	Ruderalvegetation	11	28 m ²	308 WP
Summe			10.777 m²	158.747 WP

Bilanz

Biotopwertpunkte Bestand	90.383 WP
Biotopwertpunkte Planung	158.747 WP
Überschuss	68.364 WP = 68.364 Ökopunkte
Ermitteltes Defizit (Ziffer 12)	77.501 Ökopunkte

Durch die Umsetzung der Maßnahme wird das unter Ziffer 12 berechnete Defizit nicht vollständig ausgeglichen. In der Berechnung nicht berücksichtigt wurde jedoch die Verbesserung der Bodenstrukturen durch Umwandlung der Ackerfläche in Grünland. Da die Böden gemäß Bodenkarte ein hohes Erosionsrisiko aufweisen, ist gemäß Arbeitshilfe der LUBW Ziffer 6, Tabelle 7 bei einer Umwandlung in Grünland je m² vier Ökopunkte anzurechnen. Zudem ist die Sicherung und Fortentwicklung des Naturdenkmals als ökologisch bedeutsame Maßnahme hervorzuheben.

Somit ist die Maßnahme zum vollständigen Ausgleich des durch die Planung verbundenen Eingriffes in den Naturhaushalt geeignet. Die Ausführung muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

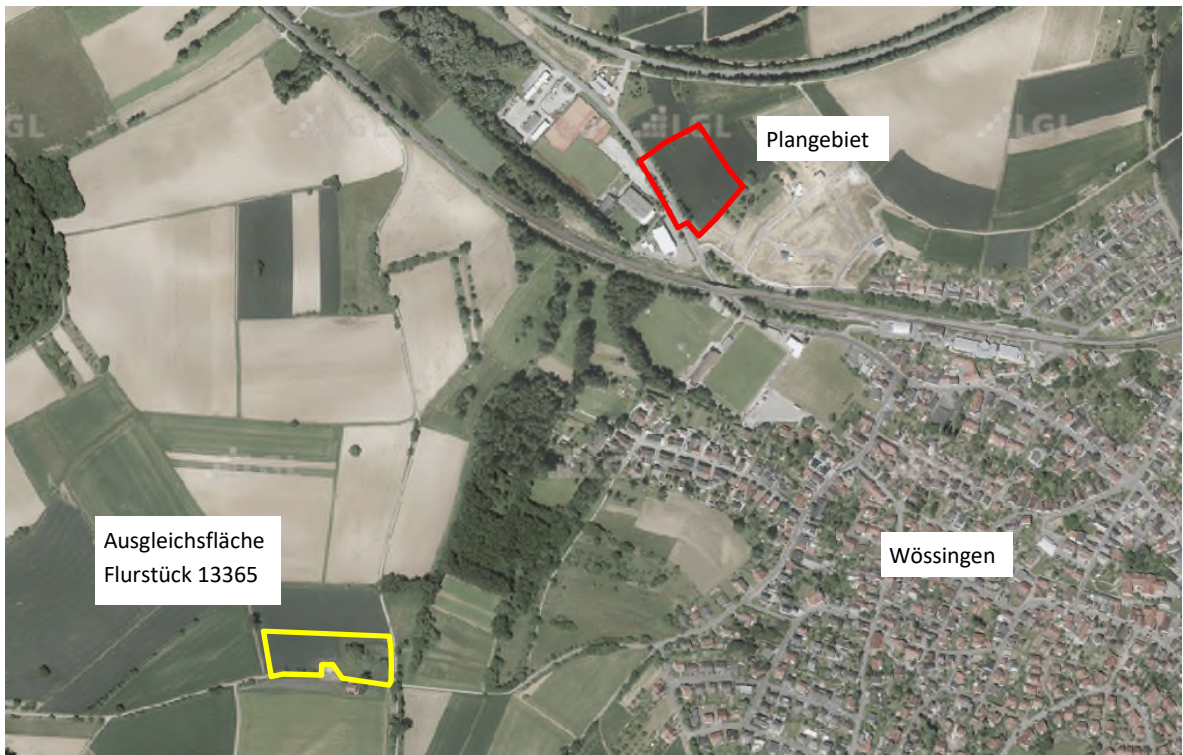


Bild 11: Plangebiet und Ausgleichsfläche, freier Maßstab

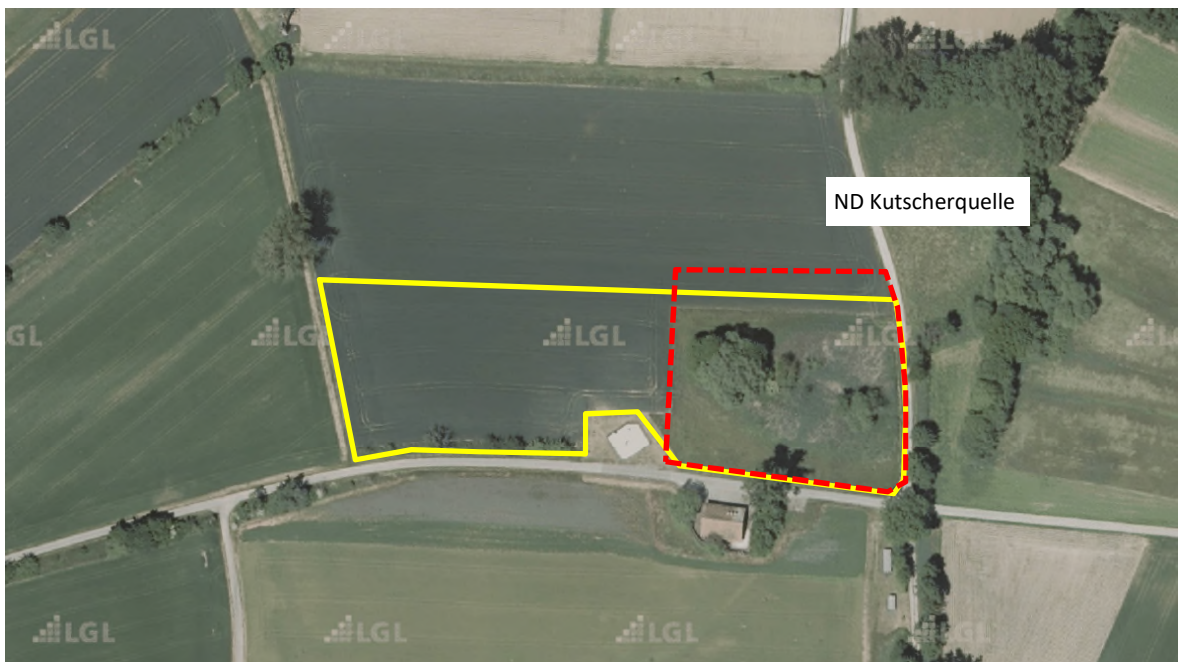


Bild 12: Ausgleichsfläche mit Abgrenzung Naturdenkmal, freier Maßstab

14 Planungsrechtliche Festsetzungen

14.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.600 m². Die raumordnerische Grenze der Großflächigkeit (maximal 800 m² Verkaufsfläche) wird damit deutlich überschritten so dass die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erforderlich wird. Damit kann die geplante Nutzung gezielt festgesetzt werden. Festgesetzt wird daher ein Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung.

Der geplante Einkaufsmarkt dient vornehmlich der Nahversorgung mit Lebensmitteln. Die Zulässigkeit des Einzelhandels wird daher auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt. Die Gemeinde Walzbachtal verfügt über ein Einzelhandelskonzept, indem diese nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert sind.

Für einen wirtschaftlichen Betrieb des Marktes ist es heutzutage üblich, auch andere Sortimente anzubieten. Diese müssen jedoch auf einen Anteil beschränkt sein, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde wie auch in Nachbargemeinden ergeben. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass diese nicht der Nahversorgung dienenden Sortimente einen Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht überschreiten dürfen. Damit können in untergeordnetem Maß auch Schreibwaren, Textilien oder Haushaltswaren verkauft werden.

Die in dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde definierten Sortimente sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

14.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Umsetzung der Planung ist nicht nur mit der Errichtung eines Marktgebäudes, sondern auch mit der Anlage der erforderlichen Zahl an Stellplätzen verbunden. Damit ergibt sich zwangsläufig insgesamt ein sehr hoher Versiegelungsgrad. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet, da aufgrund des Zuschnittes des Baufensters nur ca. 40 % der Baufläche mit Hauptgebäuden überbaut werden kann, gleichzeitig jedoch ein großer versiegelter Freiflächenanteil zur Anlage der Stellplätze erforderlich ist. Daher wird eine maximal überbaubare Grundfläche für Hauptgebäude von 2.500 m² festgesetzt. Darüber hinaus werden Versiegelungen bis 80 % der maßgebenden Grundstücksfläche zugelassen.

Durch die deutliche Hanglage des Plangebietes ist eine Veränderung der Geländeoberfläche unerlässlich, um eine ebene Fläche für Markt und Stellplätze zu erhalten. Festgesetzt wird eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe von 183,50 m+NN, welche nicht überschritten werden darf und gleichzeitig als Bezugsmaß für die Gebäudehöhe fungiert. Mit dieser Festsetzung wird das Marktgebäude teilweise in den Hang integriert und damit insbesondere in der Fernsicht in seiner Präsenz gemildert.

Zur weitergehenden Begrenzung der Gebäudekubatur wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Damit wird ein ortsbildverträgliches Maß gewährleistet. Aufgrund der ansteigenden Topografie wird das Gebäude von Norden weitaus geringer in Erscheinung treten.

14.3 Nebenanlagen

Für den Betrieb des Einkaufsmarktes sind Nebenanlagen (z. B. Einhausungen für Einkaufswagen, Abfallsammelstellen, etc.) zwingend erforderlich. Diese sind zur Optimierung der Betriebsabläufe flexibel zu platzieren. Im Bebauungsplan werden Nebenanlagen daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Für die Versorgung des Plangebietes sind eventuell Nebenanlagen erforderlich, die jedoch erst im Zuge der weiteren Gebäudeplanung definiert werden können. Im Bebauungsplan werden solche Nebenanlagen nicht explizit festgesetzt und können somit bedarfsgerecht angeordnet werden.

14.4 Bauweise

Die Grundmaße des Marktgebäudes richten sich vorrangig nach betrieblichen Erfordernissen. Daher ist für das Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen über 50 m gestattet. Baugrenzen sowie Abstandsflächen gemäß LBO sind dabei jedoch zu beachten.

14.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Der Betrieb des Einkaufsmarktes erfordert eine ausreichende Zahl an Stellplätzen. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angelegt werden, aus ökologischen Gründen jedoch nicht innerhalb festgesetzter Grünflächen. Das Erfordernis von Garagen und Carports ist typischerweise bei solchen Bauvorhaben nicht gegeben. Sie sind aus diesem Grund nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

14.6 Zufahrten

Die Zufahrt zum Markt soll direkt von der Wössinger Straße erfolgen, eine entsprechende Einfahrt ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Außerhalb dieser festgesetzten Einfahrt sind keine Zufahrten in das Plangebiet zulässig um negative Auswirkungen auf den Verkehrsfluss zu vermeiden und die festgesetzten Grünflächen zu schützen.

14.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist die Errichtung einer anfahrbaren Umspannstation erforderlich. Hierfür ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eine entsprechende Flächenausweisung vorgenommen worden. Dabei kann von der dargestellten Lage abgewichen werden sofern dies aus technischen Gründen erforderlich ist.

14.8 Versorgungsleitungen

Das Plangebiet wird insbesondere gequert durch eine 20 kV-Freileitung sowie eine unterirdische Gashochdruckleitung. Beide Leitungen müssen zur Umsetzung des Vorhabens verlegt werden, entsprechende Gespräche mit den Versorgern wurden bereits geführt. Leitungen innerhalb des Plangebietes, die keiner Verlegung bedürfen, sind zu schützen.

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen führt zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes und sind daher unzulässig.

14.9 Grünflächen

Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes ist die Anlage von Fußwegen bzw. Treppenanlagen innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen zulässig. Ebenso dürfen zur Überwindung von Höhendifferenzen Böschungen und Stützmauern angelegt werden.

14.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Bedingt durch die Topografie des Plangebietes sind erhebliche Abgrabungen zur Herstellung eines plangleichen Niveaus unumgänglich. Höhendifferenzen sind durch Böschungen oder durch Stützmauern zu überwinden.

14.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Da die bestehenden Gehölze entlang der Wössinger Straße gemäß dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten als Habitat für Brutvögel dienen können, ist eine Rodung zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Sollte eine Rodung innerhalb der Brutzeit erfolgen müssen, ist gutachterlich zu gewährleisten, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht erfüllt werden.

Durch die Lage am Ortsrand ist eine weitestgehende Vermeidung von Beleuchtungen wünschenswert um die Lockwirkung auf Insekten oder Fledermäuse zu reduzieren. Die Beleuchtung ist daher auf das erforderliche Maß zu beschränken. Zudem sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung zu verwenden. Geeignet sich hierfür z. B. LED.

Die hohe Anzahl an Stellplätzen ist mit einem sehr hohen Versiegelungsgrad verbunden. Zur Reduzierung von negativen Auswirkungen auf Bodenstrukturen und zur Gewährleistung einer zumindest eingeschränkten Versickerung sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

14.12 Pflanzgebote

Durch die Lage am Ortsrand ist für eine ausreichende Randeingrünung zu sorgen, um eine angemessene Verknüpfung mit dem Landschaftsraum zu erzielen. Aus diesem Grund wird entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze ein flächenhaftes Pflanzgebot zur Anpflanzung von standortgerechten Hecken und Bäumen festgesetzt.

Weiterhin sind zur Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Beschattung Einzelpflanzgebote auf der Stellplatzfläche des Einkaufsmarktes festgesetzt.

14.13 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.

Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt wird auf Flurstück 13365, Gemarkung Wössingen, Gewinn Erlach eine Renaturierungsmaßnahme durchgeführt. Diese ist im Umweltbericht unter Ziffer 13.2 beschrieben und im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt.

15 Örtliche Bauvorschriften

15.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dachform des Marktgebäudes richtet sich nach betrieblichen Erfordernissen sowie dem architektonischen Konzept. Aus diesem Grund werden Dachformen nicht vorgegeben. Allerdings wird die Dachneigung auf maximal 15 Grad beschränkt, um übermäßig hohe Dachräume zu vermeiden.

Aus ökologischen Gründen werden Dachbegrünungen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie allgemein zugelassen.

15.2 Werbeanlagen

Die übermäßige Dimensionierung von Werbeanlagen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und - durch die Lage am Ortsrand - auch des Landschaftsbildes. Aus diesem Grund werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Ausformung und Größe auf ein verträgliches Maß begrenzt.

15.3 Einfriedungen

Die massive Einfriedung des Baugrundstückes ist optisch unerwünscht und daher unzulässig. Einfriedungen sind ausschließlich als Zäune aus Drahtgitter oder Drahtgeflecht oder als Hecken zulässig. Aus ökologischen Gründen sind immergrüne Hecken aus Nadelgehölz oder Kirschlorbeer von der Zulässigkeit ausgenommen.

15.4 Stützmauern

Stützmauern sind aus optischen Gründen als Gabionen oder aus Naturstein vorzusehen. Alternativ kann eine Begrünung von Mauern vorgesehen werden.

15.5 Müllbehälter

Durch den Betrieb des Einkaufsmarktes ist mit einem erheblichen Anteil an Müll bzw. Verpackungsmaterial zu rechnen. Die Lagerung dieser Abfälle kann zu einer erheblichen optischen wie auch geruchlichen Beeinträchtigung führen. Daher sind Lagerflächen für Abfälle oder Müllbehälter sichtgeschützt vorzusehen.

15.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus ökologischen Gründen sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bepflanzungen zu versehen.

15.7 Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation ist anfallendes Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zu versickern oder im Trennsystem zu entwässern. Angestrebt wird dabei eine gedrosselte Einleitung in den nahe gelegenen Walzbach. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

16 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1,11 ha	100,0 %
Bauflächen	0,89 ha	80,2 %
Grünflächen	0,12 ha	10,8 %
Verkehrsflächen	0,10 ha	9,0 %